RNI No. MAHBIL /2009/36619

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—कोकण विभागीय पुरवणी

वर्ष १२, अंक ३७] सोमवार, मे २५, २०२६/ज्येष्ठ ४, शके १९४८ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ११.००

असाधारण क्रमांक ५७

प्राधिकृत प्रकाशन

नगर विकास विभाग

मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १५ मे, २०२६

अधिसूचना

महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६.

क्रमांक टिपीबी-४३२२/५०८/प्र.क्र.११९/२०२२/नवि-११.—ज्याअर्थी, महाराष्ट्र शासनाने राज्यातील बृहन्मुंबई महानगरपालिका, बृहन्मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील नियोजन प्राधिकरणे / विशेष नियोजन प्राधिकरणे / विकास प्राधिकरणे, महाराष्ट्र औद्योगिक विकास महामंडळ, नैना, जवाहरलाल नेहरू पोर्ट ट्रस्ट, हिल स्टेशन नगरपालिका, पर्यावरण, वन व हवामान बदल मंत्रालयाने अधिसूचित केलेली संवेदनशील क्षेत्रे व लोणावळा नगरपरिषद तसेच नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडको कार्यरत असलेले क्षेत्र, पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण, मिहान, एमएडीसी, एमएसआरडीसी, ही नियोजन प्राधिकरणे वगळता उर्वरित सर्व नियोजन प्राधिकरणे व प्रादेशिक योजना क्षेत्रांकरीता लागु करावयाच्या एकत्रिकृत विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावलीस (युडीसीपीआर) (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त नियमावली" असा करण्यात आलेला आहे) महाराष्ट्र प्रादेशिक नियोजन व नगररचना अधिनियम, १९६६ (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त अधिनियम" असा करण्यात आलेला आहे) मधील तरतुदीनुसार, शासन अधिसूचना क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/ वियो. व प्रायो./कलम ३७ (१कक) (ग) व कलम २०(४)/नवि-१३, दि. ०२/१२/२०२० अन्वये मंजुरी दिली असून ती दि.०३.१२.२०२० पासून अंमलात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, शासनाने नियोजन प्राधिकरण म्हणून सिडकोचे क्षेत्र, पिंपरी-चिंचवड नवनगर विकास प्राधिकरण क्षेत्र, मल्टीमोडल इंटरनॅशनल हब एअरपोर्ट (मिहान) अधिसूचित क्षेत्र, विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून महाराष्ट्र विमानतळ विकास कंपनी लि.चे (एमएडीसी) शिर्डी विमानतळ अधिसूचित क्षेत्र आणि विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळाचे अधिसूचित क्षेत्र, या क्षेत्रांना उक्त नियमावली लागू करण्यासाठी उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ (१कक) व कलम २०(३) अन्वये

अनुक्रमे सूचना क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/ १८/कलम ३७(१कक) व कलम २०(३) /नवि-१३, दि. ०२/१२/२०२० आणि सूचना क्र. टिपीएस-१८१८/ प्र.क्र. २३६/२८/ कलम २०(३)/नवि-१३, दि.०२/१२/२०२० प्रसिद्ध केल्या असून कलम १५४ नुसार अनुक्रमे निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/२८/कलम ३७(१कक) व कलम २० (३)/नवि-१३, दि.०२/१२/२०२० आणि निर्णय क्र. टिपीएस-१८१८/प्र.क्र.२३६/१८/ कलम २०(३)/ नवि- १३, दि.०२/१२/२०२० अन्वये निदेश दिलेले आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीस शासनाने विविध निर्णयांव्दारे वेळोवेळी शुध्दीपत्रक / पुरकपत्रे निर्गमित केली आहेत;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावली दि. ०३/१२/२०२० रोजी पासून अंमलात आली असून ती नवी मुंबई महानगरपालिकेस (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करण्यात आलेला आहे) लागू आहे; आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीपुर्वी उक्त महानगरपालिकेकरिता तत्कालीन विकास नियंत्रण नियमावली दि. २७/१२/२००७ पासून अंमलात होती; आणि ज्याअर्थी सदर नियमावलीचे विनियम ३८.१(जी) मध्ये 'सार्वजनिक उपयुक्ततेसाठीचे भूखंडांकरिता अनुज्ञेय च.क्षे.नि' याबाबत तरतूद होती; आणि ज्याअर्थी शासन नगर विकास विभागाकडील दि.०७/१२/२०१३ रोजीचे अधिसुचनेन्वये सदर विनियम ३८.१(जी) सह सहपत्र-VIII मध्ये फ़ेरबदल करण्यात आला होता (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त फेरबदल" असा करण्यात आलेला आहे) व त्यानुसार, नवी मुंबई महानगरपालिका क्षेत्रातील बस डेपो/ बस टर्मिनल तसेच, महाराष्ट्र राज्य रस्ते परिवहन संस्था (यापुढे ज्याचा उल्लेख "एम.एस.आर.टि.सी." असा करण्यात आलेला आहे) आणि नवी मुंबई महानगरपालिका परिवहन उपक्रमाच्या (यापुढे ज्याचा उल्लेख "एन.एम.एम.टि" असा करण्यात आलेला आहे) ताब्यात असलेले भूखंड परवानगीयोग्य च.क्षे.नि. च्या वर अतिरिक्त ०.५ च.क्षे.नि. सह विकसित करण्याबाबत तसेच, एकूण कमाल च.क्षे.नि. पैकी जास्तीत जास्त १.०० च.क्षे.नि. चे मर्यादेत वाणिज्य वापर अनुज्ञेय करणेबाबत तरतूद करण्यात आली होती;

आणि ज्याअर्थी, उक्त नियमावलीचे (युडिसीपीआर) विनियम ७.० मध्ये 'काही वापरांकरिता प्रोत्साहानात्मक च.क्षे.नि.' बाबत तरतूदी आहेत. आणि ज्याअर्थी, त्यातील तक्ता क्र.७-ए, अ.क्र. 'ई' मध्ये सरकारी व निम-सरकारी कार्यालये, स्थानिक प्राधिकरणे व सार्वजनिक उपक्रम/ महाराष्ट्र राज्य रस्ते परिवहन संस्था, शहर परिवहन/मेट्रो स्थानके व डेपो इ. करिता अनुज्ञेय प्रोत्साहानात्मक च.क्षे.नि. बाबत तरतूदी असून त्यातील स्तंभ ५(ii) मध्ये एम.एस.आर.टि.सी. चे ताब्यात असलेल्या जमिनींकरिता त्यांचे कमाल बांधकाम क्षमतेपैकी जास्तीत जास्त २/३ च.क्षे.नि. वाणिज्य वापराकरिता वापरणे अनुज्ञेय असल्याबाबत तरतूद आहे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त तरतूद" असा करण्यात आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, नवी मुंबई महानगरपालिकेचे (यापुढे ज्याचा उल्लेख "उक्त महानगरपालिका" असा करण्यात आलेला आहे) दि.१३/१०/२०२२ रोजीचे पत्र प्राप्त झाले आहे, आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेच्या तत्कालीन नियमावलीमध्ये उक्त फेरबदलानुसार समाविष्ट करण्यात आलेल्या तरतुदीप्रमाणे उक्त नियमावलीमध्ये (युडिसीपीआर) तरतूद नसल्याने एन.एम.एम.टि. च्या ताब्यातील भूखंडांच्या विकासामध्ये उक्त महानगरपालिकेस अडथळा येत असल्याचे उक्त महानगरपालिकेने नमूद केले असून, उक्त नियमावलीमधील उक्त तरतूद एम.एस.आर.टि.सी. चे ताब्यातील भूखंडांप्रमाणेच एन.एम.एम.टि. चे ताब्यात असलेल्या भूखंडाकरिता सुध्दा लागू करण्याचे अनुषंगाने उक्त तरतुदीमध्ये फेरबदल करण्याबाबत विनंती केली आहे;

आणि ज्याअर्थी, उक्त महानगरपालिकेची विनंती विचारात घेता, उक्त नियमावलीचे विनियम ७.० मधील तक्ता क्र.७-ए, अ.क्र.ई मधील तरतुदीमध्ये या सूचनेसोबतच्या परिशिष्टामध्ये नमूद केल्याप्रमाणे सुधारणा करणे सार्वजनिक हिताचे दृष्टीने आवश्यक आहे, अशी शासनाची खात्री झाली आहे. (यापुढे याचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करणेत आलेला आहे);

आणि ज्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७ च्या पोट-कलम (१कक) अन्वये प्राप्त अधिकार आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करुन, शासनाने दि.०८ मे २०२३ रोजीची सूचना त्यासोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद प्रस्तावित फेरबदलावर (यापुढे ज्यांचा उल्लेख "प्रस्तावित फेरबदल" असा करण्यात आला आहे.) जनतेकडून हरकती / सूचना मागविण्यासाठी प्रसिद्ध केली आहे आणि ज्याद्वारे प्रस्तावित फेरबदलाबाबत प्राप्त होणाऱ्या हरकती / सूचनांवर संबंधितांना सुनावणी देण्याकरीता तसेच उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक) अन्वये विहित केलेली कार्यवाही पूर्ण करून प्रस्ताव शासनास सादर करणेसाठी सह संचालक नगररचना, कोकण विभाग यांची अधिकारी (यापुढे ज्यांचा उल्लेख "उक्त अधिकारी" असा करण्यात आला आहे.) म्हणून नियुक्ती करण्यात आली आहे;

आणि ज्याअर्थी, प्रस्तावित फेरबदलाची सदर शासन सूचना दि.०८ मे २०२३ ही **महाराष्ट्र शासन राजपत्र** (असाधारण भाग-१ कोकण विभागीय पुरवणी) मध्ये दि.१६ मे २०२३ रोजी प्रसिद्ध करण्यात आली होती आणि उक्त अधिकारी यांनी अधिनियमाचे कलम ३७(१कक) अन्वये वैधानिक कार्यवाही पूर्ण करून दि.०८/०४/२०२४ रोजीच्या पत्रान्वये त्यांचा अहवाल नगररचना संचालनालयामार्फत शासनाचे अंतिम मंजूरीसाठी सादर केला आहे;

आणि ज्याअर्थी उक्त महानगरपालिकेची विनंती विचारात घेऊन व संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पूणे यांचेशी सल्लामसलत केल्यानंतर प्रस्तावित फेरबदल मंजूर करणे आवश्यक असल्याचे शासनाचे मत झालेले आहे.

आता त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ३७(१कक)(ग) अन्वये प्राप्त अधिकारात आणि त्या संदर्भातील सर्व शक्तींचा वापर करून शासन याद्वारे :

अ) उक्त प्रस्तावित फेरबदलाचे प्रस्तावास सोबतचे परिशिष्टामध्ये नमूद केलेप्रमाणे मंजूरी देत आहे.

ब) सदरची अधिसूचना **शासकीय राजपत्रामध्ये** प्रसिद्ध झालेचा दिनांक हा उक्त फेरबदल अंमलात आलेचा दिनांक असेल.

क) उक्त नियमावली मंजूरी सोबतच्या फेरबदलाचे परिशिष्टामध्ये शेवटच्या नोंदीनंतर खालील परिशिष्ट समाविष्ट करणेचे निर्देश देत आहे.

परिशिष्ट

शासन नगर विकास विभागाकडील अधिसूचना क्र. TPS-४३२२/५०८/CR.११९/UD-११, दि. १५/०५/२०२६ सोबतचे परिशिष्ट

Sanctioned Modification to Table No.7-A, Sr.No. E of Regulation 7.0 of Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR)

Regulation	Existing Provision	Sanctioned Provision
Regulation 7.0 Table No.7-A, Sr.No. E Column No. 1	(E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.	E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport /**Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT)** / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.
Column No. 5(ii)	For the land in possession of MSRTC, maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC.	For the land in possession of MSRTC / **Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT)**, maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC/**NMMT**.

सदर अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in (कायदे/नियम) या वेबसाईटवर प्रसिद्ध करण्यात आली आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

निर्मलकुमार पं. चौधरी,
शासनाचे उप सचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya, Mumbai 400 032, dated 15th May, 2026.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA REGIONAL AND TOWN PLANNING ACT, 1966.

No. TPB-4322/508/CR-119/2022/UD-11.—Whereas, the Government of Maharashtra has sanctioned the Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR) (hereinafter referred to as "the said Regulations") for the state except Municipal Corporation of Greater Mumbai, other Planning Authorities / Special Planning Authorities / Development Authorities within the limits of Municipal Corporation of Greater Mumbai, MIDC, NAINA, Jawaharlal Nehru Port Trust, Hill Station Municipal Councils, Eco-Sensitive/ Eco-Fragile region notified by MoEF & CC and Lonavala Municipal Council and Area under CIDCO's jurisdiction as Planning Authority, PCNTDA, MIHAN, MADC, MSRDC, in Maharashtra under the provisions of the Maharashtra Regional & Town Planning Act, 1966 (hereinafter referred to as "the said Act") *vide* Notification No.TPS-1818/CR.238/18/DP. & RP./Sec.37 (1AA) (c) & sec.20(4)/UD-13, dated 02/12/2020;

And whereas, to make applicable the Regulations for the area of CIDCO as Planning Authority, for the area of Pimpri-Chinchwad New Town Development Authority, for the area of Multi-Model International Hub Airport Notified area (MIHAN), for Shirdi Airport Notified area of Maharashtra Airport Development Company Ltd. (MADC) as Special Planning Authority and for notified area of Maharashtra State Road Development Corporation as Special Planning Authority, the Government has published Notices under section 37(1AA) & section 20(3) of the said Act, bearing No.TPS-1818/ CR-236/18/Sec.37(1AA) & Sec.20(3)/UD-13, dated 02/12/2020 and No.TPS-1818/CR-236/18/Sec.20(3)/ UD-13, dated 02/12/2020 respectively along with directives under section 154 of the said Act, 1966 *vide* resolutions No.TPS-1818/ CR-236/18/Sec.37(1AA) & Sec.20(3)/UD-13, dated 02/12/2020 and No.TPS-1818/CR-236/18/Sec.20(3)/UD-13, dated 02/12/2020 respectively;

And whereas, Government has issued Corrigendum / Addendums to the said Regulations *vide* various resolutions;

And whereas, the said regulations have come into force from 03/12/2020 and are applicable to Navi Mumbai Municipal Corporation (hereinafter referred to as “the said Corporation”) and whereas, before the said regulations, the then Development Control Regulations were in operation from 27/12/2007 for the the said Corporation; and whereas, there was a provision regarding ‘permissible FSI for Public Utility Plots’ in Regulation 38.1(g) of the then Development Control Regulations of the said Corporation; and whereas, Government in Urban Development Department *vide* notification dated 07/12/2013 had modified the Regulation 38.1(g) along with Appendix-VIII (hereinafter referred to as “the said modification”) and as per said modification, the Bus Depot, Bus Terminal and for the land belonging to Maharashtra State Road Transport Corporation (hereinafter referred to as “MSRTC”) and Navi Mumbai Municipal Transport (hereinafter referred as “NMMT”) were allowed to be developed with additional 0.5 FSI, over and above the permissible FSI and out of total FSI maximum 1.00 FSI was allowed to be developed for commercial use;

And whereas, Clause 7.0 of the said Regulations (UDCPR) stipulates about "Higher F.S.I. for certain uses" and table 7-A, Sr. No.E provides for the higher FSI for the Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings/the land in possession of MSRTC, City Transport/Metro Stations and Depot etc. and whereas, as per provision given in Column No.5(ii) of Sr. No.E, for the land in possession of MSRTC, maximum 2/3 FSI out of Maximum building potential can be utilized for Commercial use (hereinafter referred as "the said provision");

And whereas, a letter dated 13/10/2022 is received from the said Corporation wherein it is stated that, as there is no provision in the said regulations just like the provision inserted as per said modification in the then Development Control Regulations of the said Corporation, the said Corporation is facing problems in developing the land under possession of NMMT and further requested the Government to modify the said provision of the said regulations to make it applicable also in respect of the lands in the possession of NMMT just like in case of lands in possession of MSRTC;

And whereas, in exercise of the powers conferred under Sub-Section (1AA) of Section 37 of the said Act, Government had issued Notice dated 08 May, 2023 for inviting suggestions/objections from the general public with regard to the proposed modification as mentioned in the *Schedule* appended to the said Notice(hereinafter referred to as "the proposed modification") and appointed the Deputy Director of Town Planning, Greater Mumbai as the Officer (hereinafter referred to as "the said Officer") to complete the procedure as stipulated under Section 37(1AA) of the said Act and to submit a report on the objections/suggestions received in respect of the proposed modification to the Government after giving hearing to the concerned persons;

And whereas, the said Notice dated 08 May, 2023 was published in the *Maharashtra Government Gazette* (Part 1- Kokan Division supplement) (hereinafter referred to as "the *Maharashtra Government Gazette*") dated 16 May, 2023 and the said officer has submitted his report to the Government *vide* letter dated 08/04/2024 through the Director of Town Planning, Maharashtra State, Pune after completing the legal procedure as stipulated under Section 37(1AA) of the said Act;

And whereas, after considering the Report of the said Officer and after consulting the Director of Town Planning, Maharashtra State, the Government is of the opinion that the proposed modification is required to be sanctioned.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred upon it under section 37(1AA) (c) of the said Act, the Government hereby:-

(A) Sanctions the proposed modification as described more specifically in the *Schedule* herewith.

(B) Fixes the date of publication of this Notification in the *Official Gazette* as the date of coming into force of this modification.

(C) Directs that in the *Schedule* of Modifications sanctioning the said Regulation, after the last entry, the *Schedule* referred to at (A) above shall be added.

Schedule

Accompaniment to the Government in Urban Development Department Notice No. **TPS-4322/508/CR.119/UD-11, Dated 15th May, 2026.**

Sanctioned Modification to Table No.7-A, Sr.No. E of Regulation 7.0 of Unified Development Control and Promotion Regulations (UDCPR)

Regulation	Existing Provision	Sanctioned Provision
Regulation 7.0 Table No.7-A, Sr.No. E Column No. 1	(E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.	E) Buildings of Government and Semi-Government Offices, Local Authorities and Public Sector Undertakings / the Land in possession of/ Maharashtra State Road Transport Corporation City Transport /**Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT)** / Metro Stations and Depot including Govt. Guest Houses.
Column No. 5(ii)	For the land in possession of MSRTC, maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC.	For the land in possession of MSRTC / **Navi Mumbai Municipal Transport (NMMT)**, maximum 2/3 FSI out of maximum building potential shall be permitted to be utilized for commercial use. Provided that, MINIMUM 50% contiguous land shall be used for principal purpose of MSRTC/**NMMT**.

This Notification is also available on the Govt. of Maharashtra website: *www.maharashtra.gov.in* (Acts/Rules).

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

NIRMALKUMAR CHAUDHARI,
Deputy Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.